



ГАЗПРОМБАНК

Рынок жилой недвижимости в РФ и мире. Стоит ли ждать кризиса?

Департамент проектного и структурного финансирования

Октябрь 2021



Факторы, сформировавшие текущий рынок жилья РФ

Сохранение капитала через покупку квартир на фоне падающих доходов и растущей инфляции



Инфляция активов



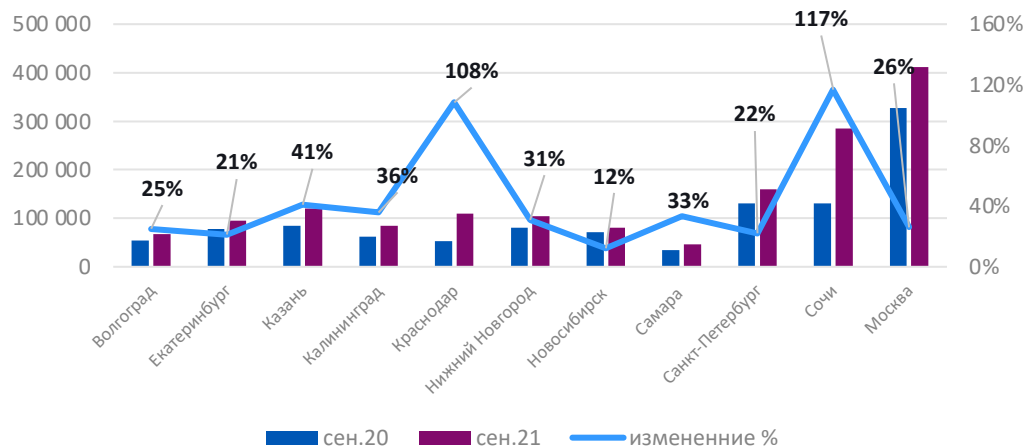
Льготная ипотека



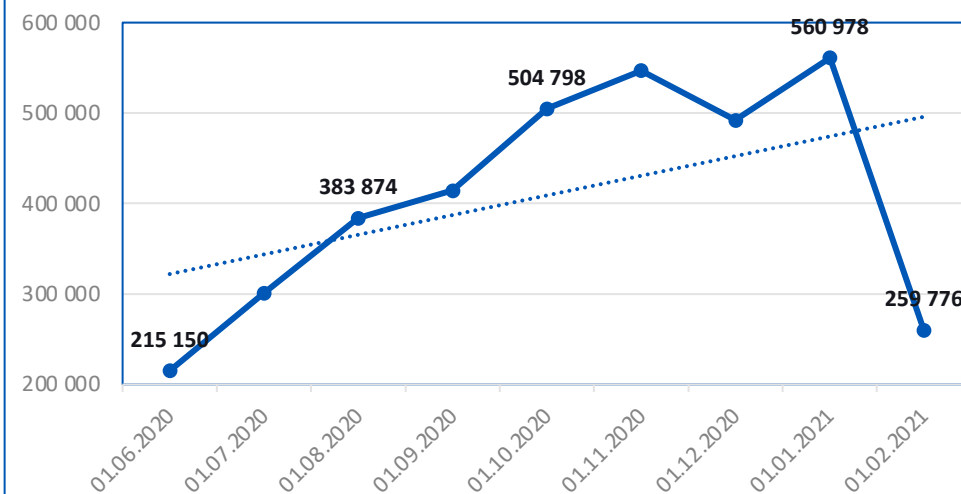
Падение реальных доходов

ИПОТЕЧНЫЙ БУМ

Динамика ценообразования на жилье в новостройках в регионах РФ



Объем предоставления кредитов, млн руб.

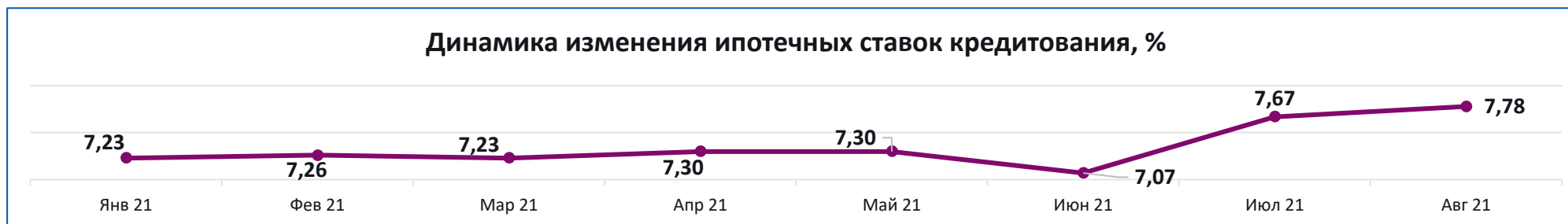


Источники: ЦБ РФ, domofond.ru



Что дальше, нас ждет кризис?

- Программа льготной ипотеки де-факто свернута, наблюдается рост ипотечных ставок, в перспективе их может усилить рост ключевой ставки ЦБ РФ. Доля кредитов, выданных в рамках льготной программы в августе была на 45% ниже среднемесячного уровня I полугодия 2021 г.



- Цены за кв.м существенно выросли во всех крупных городах страны.
- Динамика роста реальных доходов населения не успевает догнать рост цен на недвижимость.
- Сформирован большой объем инвестиционных квартир, особенно в Москве и Санкт-Петербурге, который может обвалить рынок в случае выхода.
- Наблюдается охлаждение спроса на новостройки в июле – августе.

ФАКТОРЫ ПОЗВОЛЯЮТ ПРОГНОЗИРОВАТЬ СНИЖЕНИЕ ЦЕН



Но так ли это на самом деле?

СКОРЕЕ ВСЕГО, В СЕКТОРЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ СФОРМИРОВАЛАСЬ НОВАЯ ЦЕНОВАЯ РЕАЛЬНОСТЬ

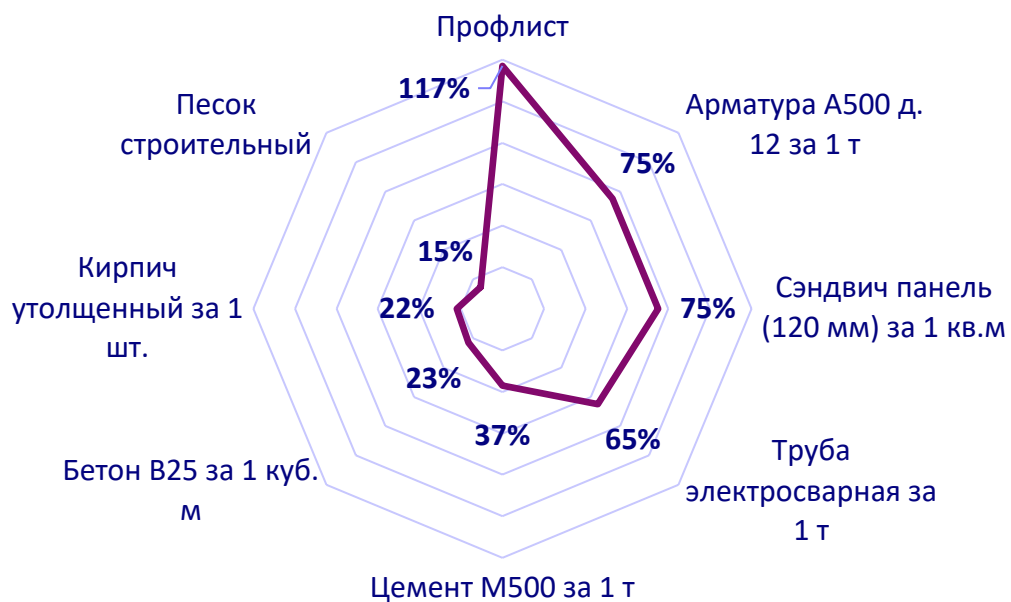
1. Правила игры на рынке новостроек поменялись.
2. Стоимость реализации проектов в недвижимости существенно выросла:
3. Предложение ограничено и, по мнению девелоперов, его увеличение за счет выдачи большого количества новых РнС не предвидится, как минимум, на московском рынке.
4. Льготная ипотека замещается совместными программами девелоперов и банков по субсидированию ипотечной ставки, а также семейной ипотекой.
5. Взрывного роста предложения на вторичном рынке жилой недвижимости не наблюдается.
6. Инвестиционные альтернативы покупке квартиры все еще сильно ограничены.



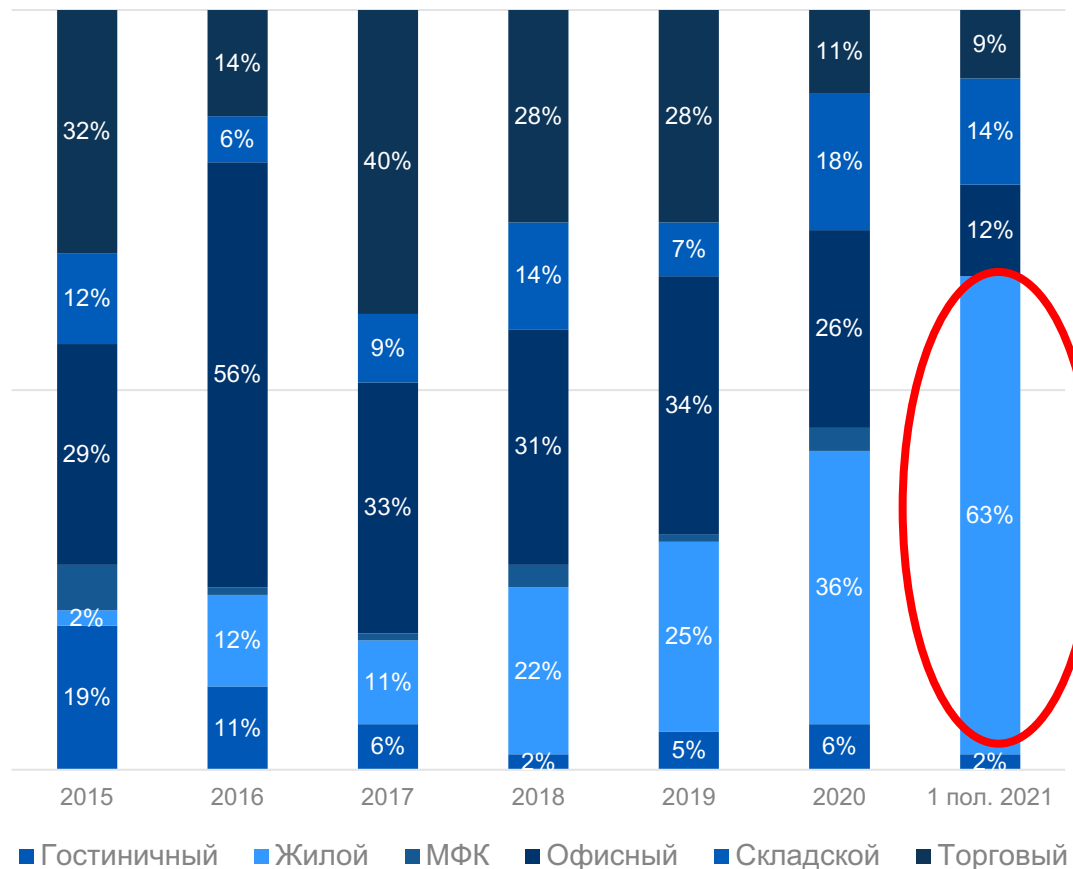
Рост стоимости строительства

Строительные бюджеты девелоперов сильно выросли из-за роста стоимости материалов и входа в проект

Рост стоимости основных материалов за 1 полугодие 2021г.



Инвестиции в недвижимость по сегментам



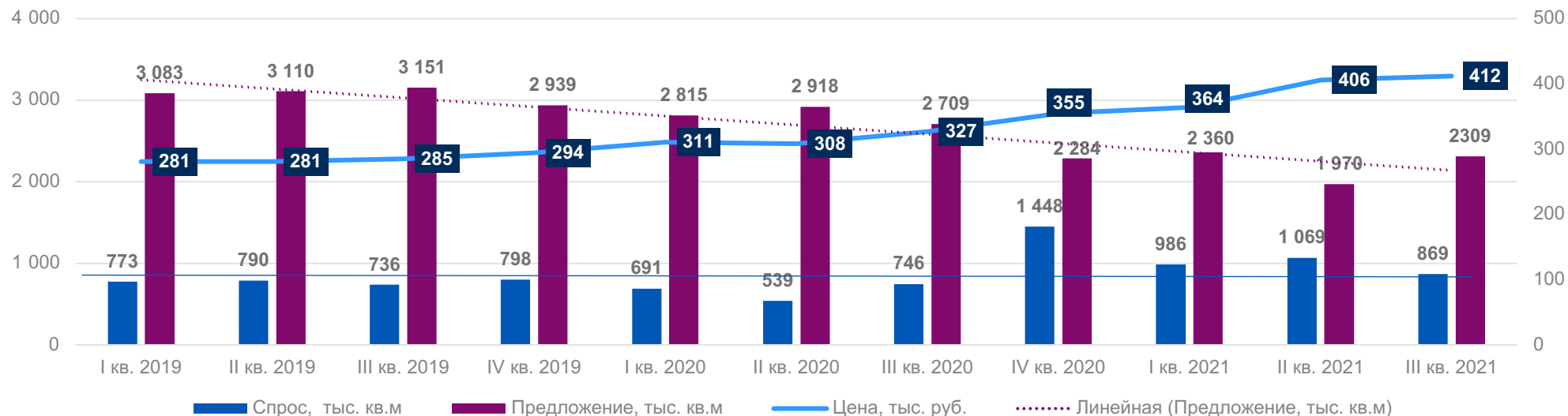
Источники: Knight Frank, CBRE



Динамика рынка недвижимости Московского региона

Спрос охлаждается, но предложение далеко до восстановления, а цена кв.м все еще растёт

Динамика объема предложения, спроса и цены рынка первичной жилой недвижимости Москвы (все сегменты)



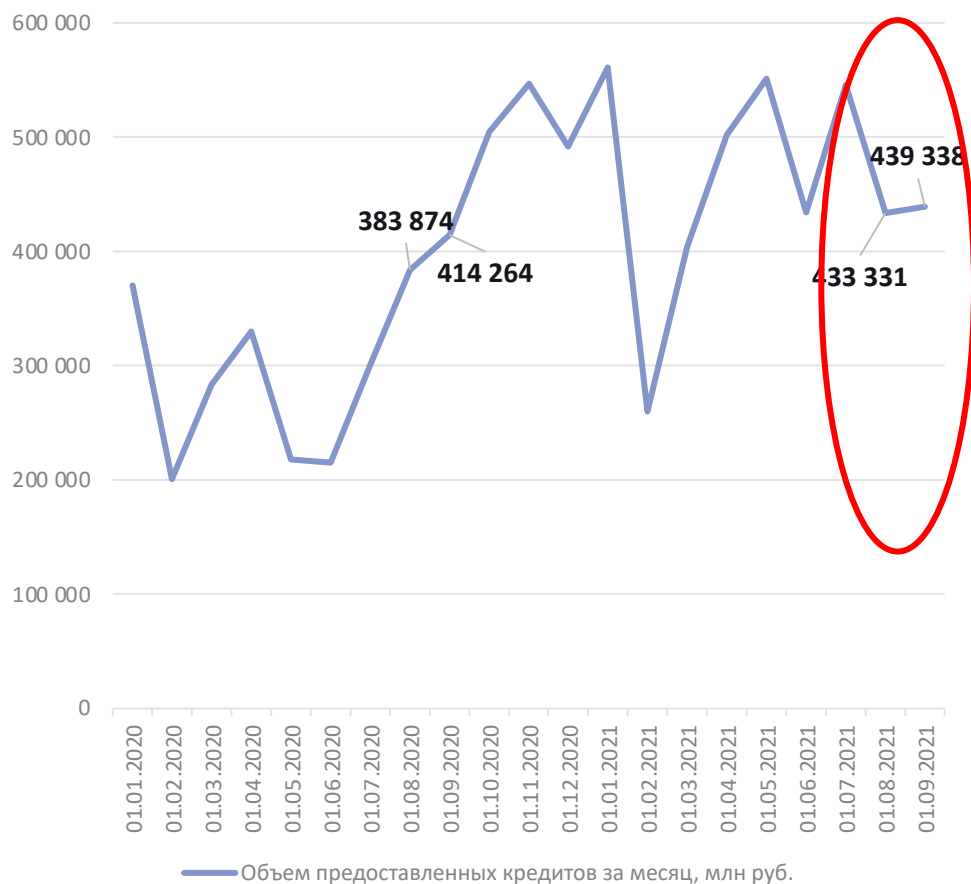
- Спрос начал стабилизироваться вследствие изменения условий программы субсидирования ипотеки, но он **по-прежнему выше** «доковидного» периода.
- Средневзвешенная цена предложения в старых границах Москвы выросла на 1,6% в сравнении с предыдущим кварталом и составила 411,9 тыс. руб./кв. м (с учётом элитного сегмента), в сравнении с аналогичным периодом в 2020 году **рост составил 26%**.
- Общий объём предложения в 2021 году снизился на 15% и находится на **20-25% ниже** максимальных объемов в 2019 и 2020 гг.



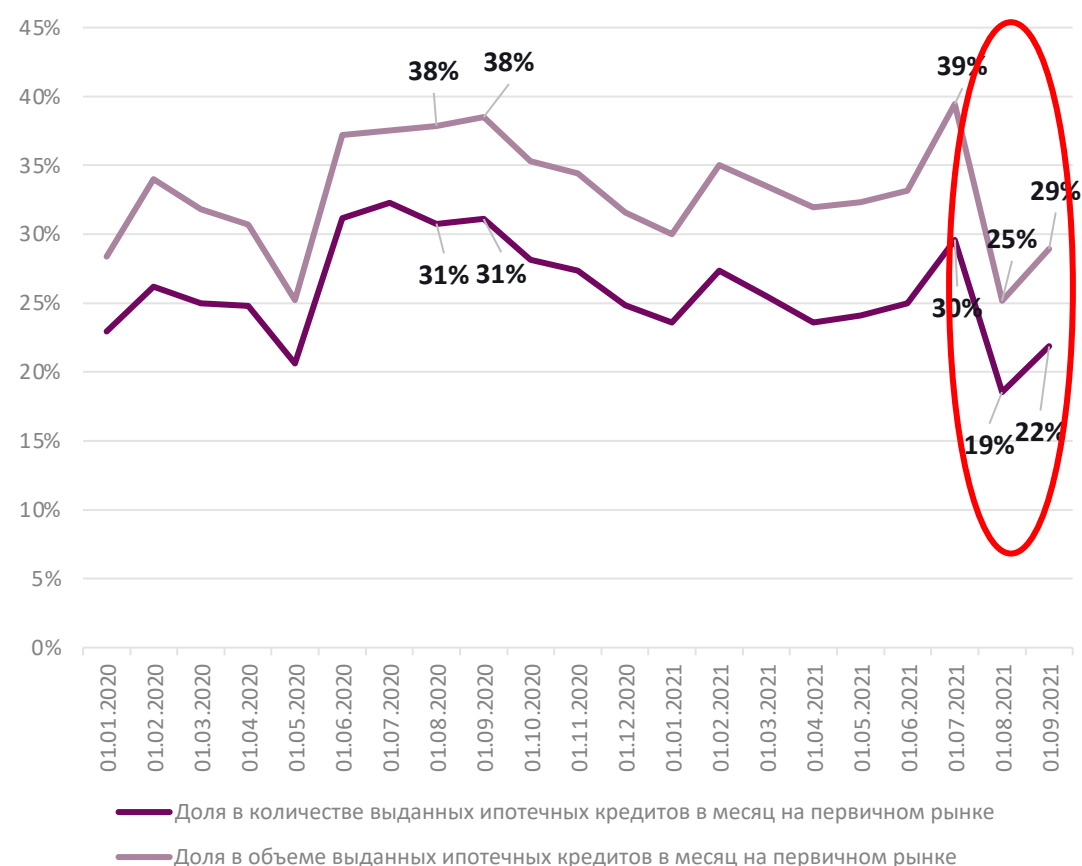
Рынок ипотечного кредитования РФ

Происходит замещение льготной ипотеки на субсидируемые девелоперами программы и «семейную ипотеку»

Динамика ипотечного кредитования в РФ, млн рублей



Доля кредитов на сделки в новостройках в структуре ипотечного кредитования* в РФ



*Первичный + вторичный рынки

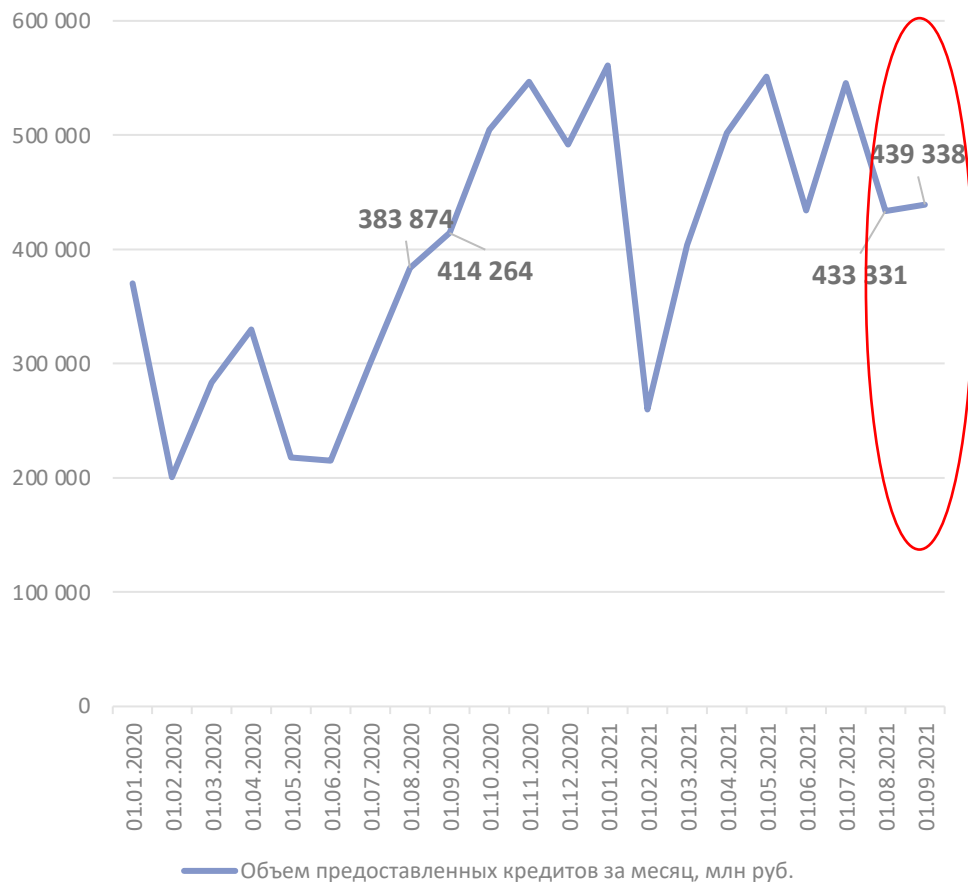
Источники: ЦБ РФ, Frank RG



Рынок ипотечного кредитования РФ

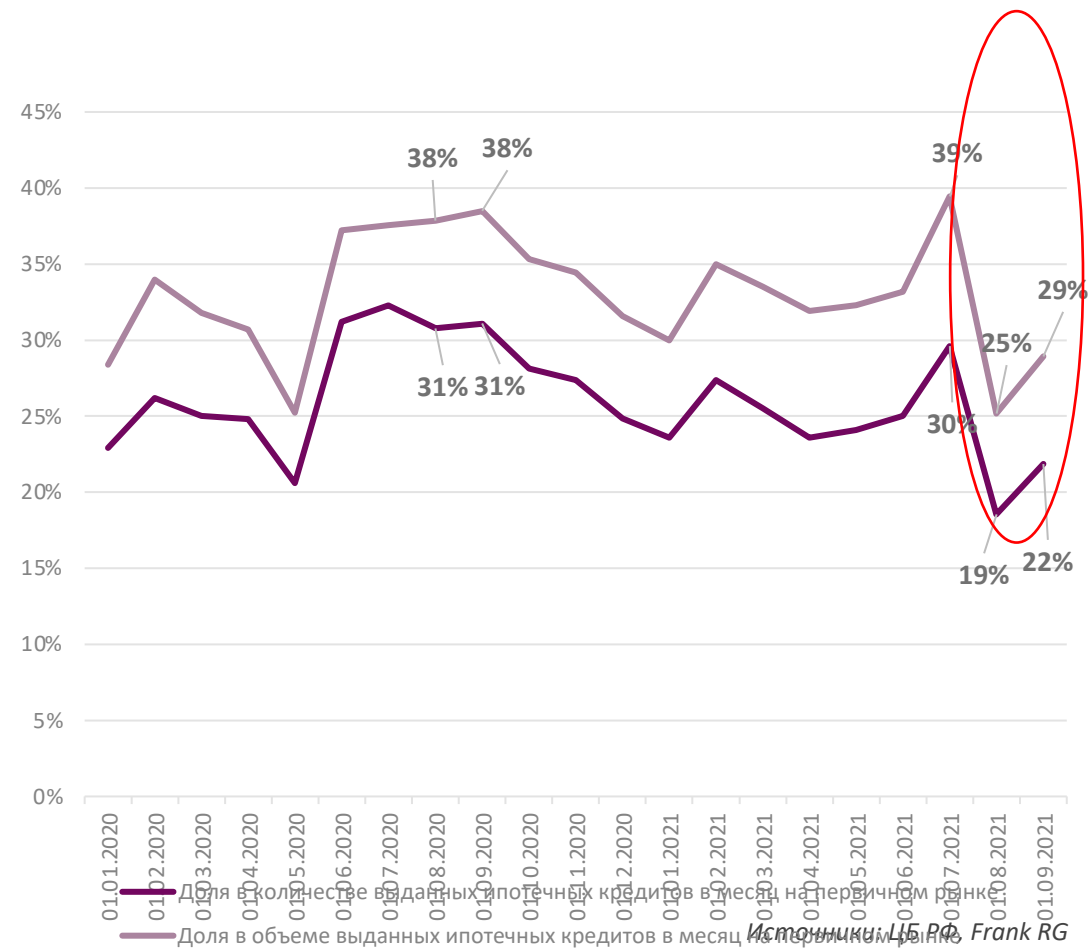
Происходит замещение льготной ипотеки на субсидируемые девелоперами программы и «семейную ипотеку»

Динамика ипотечного кредитования в РФ, млн рублей



*Первичный + вторичный рынки

Доля кредитов на сделки в новостройках в структуре ипотечного кредитования* в РФ



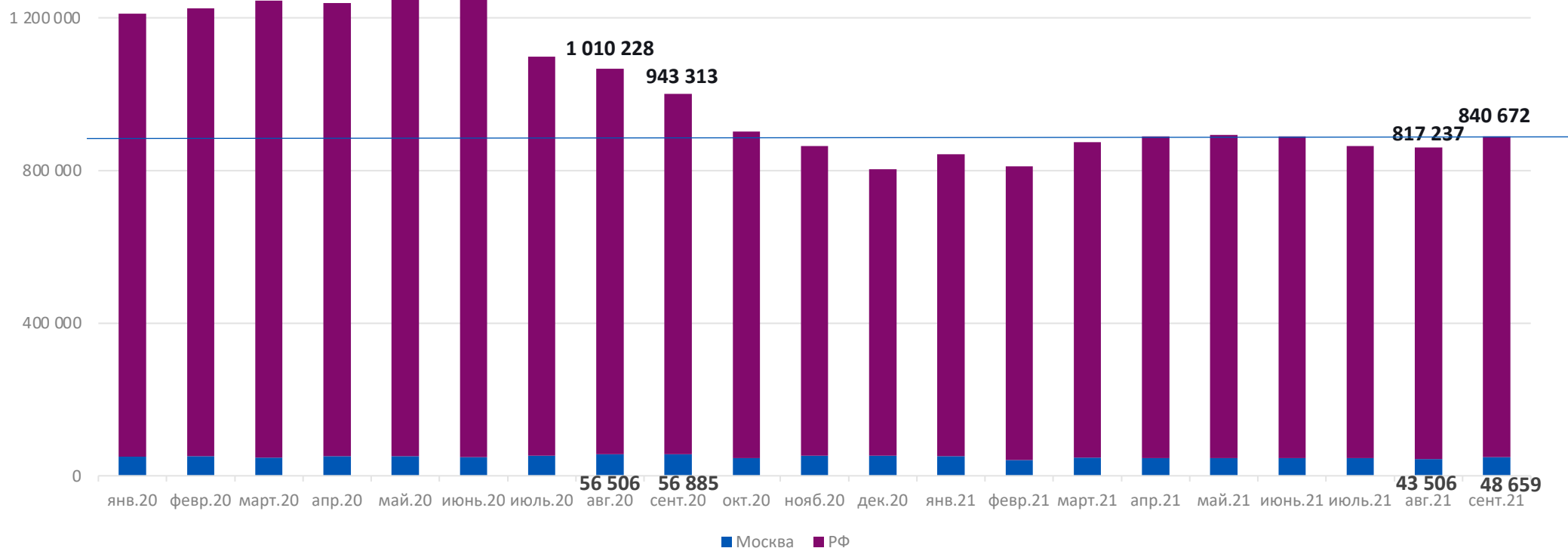
Источники: ЦБ РФ, Frank RG



Рынок вторичной жилой недвижимости

Роста предложения на вторичном рынке жилой недвижимости не наблюдается, он ниже уровня 2020 года

Предложение на вторичном рынке жилья, лоты



Количество лотов, выставленных на продажу в августе – сентябре 2021 немногим превышают среднегодовое значение 2021, но в то же время ниже среднего показателя за 9 месяцев в 2020 году.

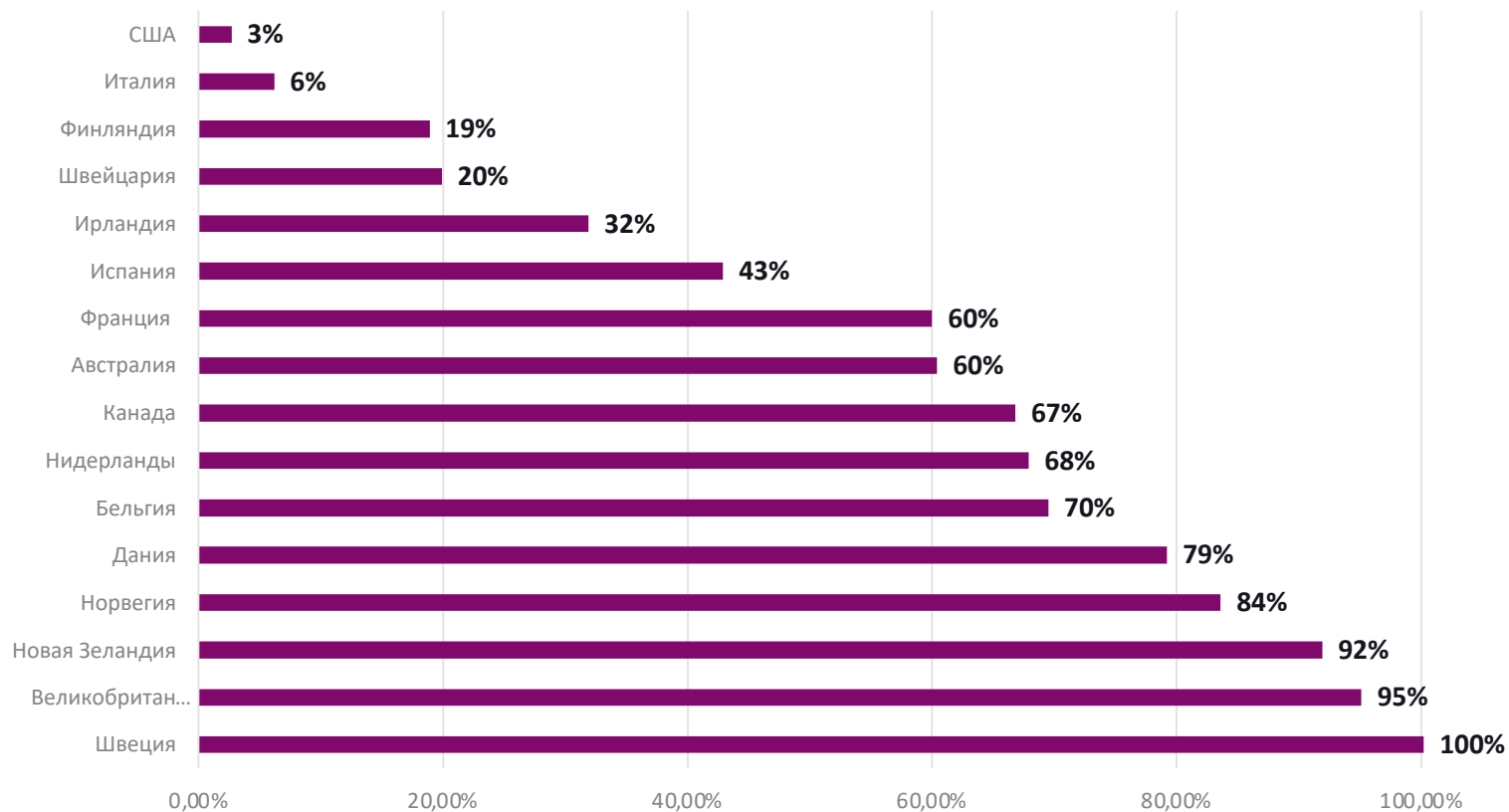
Источник: СберИндекс



Рост стоимости жилья как глобальный тренд (1)

Приобретение жилья на развитых рынках становится менее доступным

Изменение стоимости жилья к реальным доходам за период с 1995г. по 2020г.



- Начиная с 2000 года, средние цены на недвижимость в Европе росли на 3,2% в год, в то же время реальный доход населения только на 0,5%. Таким образом, прирост реальных доходов составил более 9% против выросших более чем на 80% цен на жилье к текущему моменту.
- Рост цен на покупку и аренду жилья – вызов для поколения «Z» и «Миллениалов» по всему миру.
- Рост стоимости жилой недвижимости в крупных городах вытесняет массовый спрос в пригороды.



Рост стоимости жилья как глобальный тренд (2)

Мировые рынки испытывают влияние схожих факторов, влияющих на ценообразование жилья



Мягкая монетарная политика

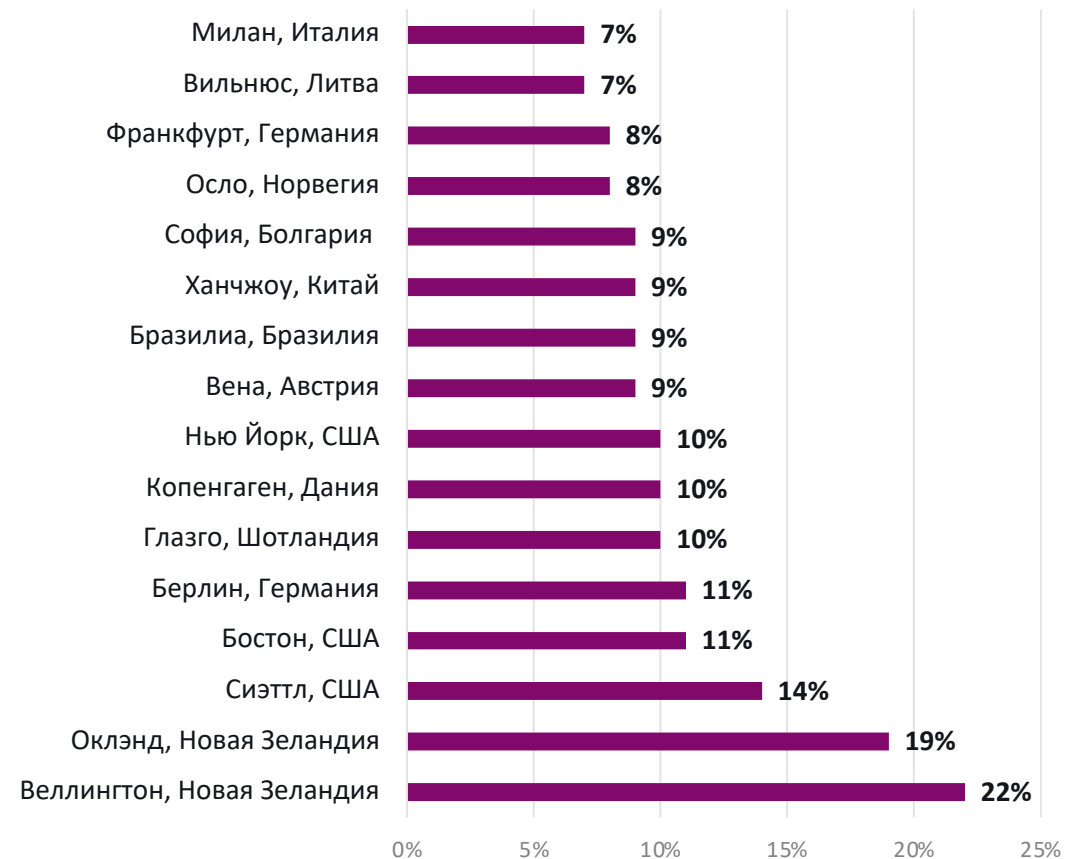


Рост стоимости строительства



Изменение спроса домохозяйств на недвижимость

Изменение стоимости жилья за 2020г. в мире

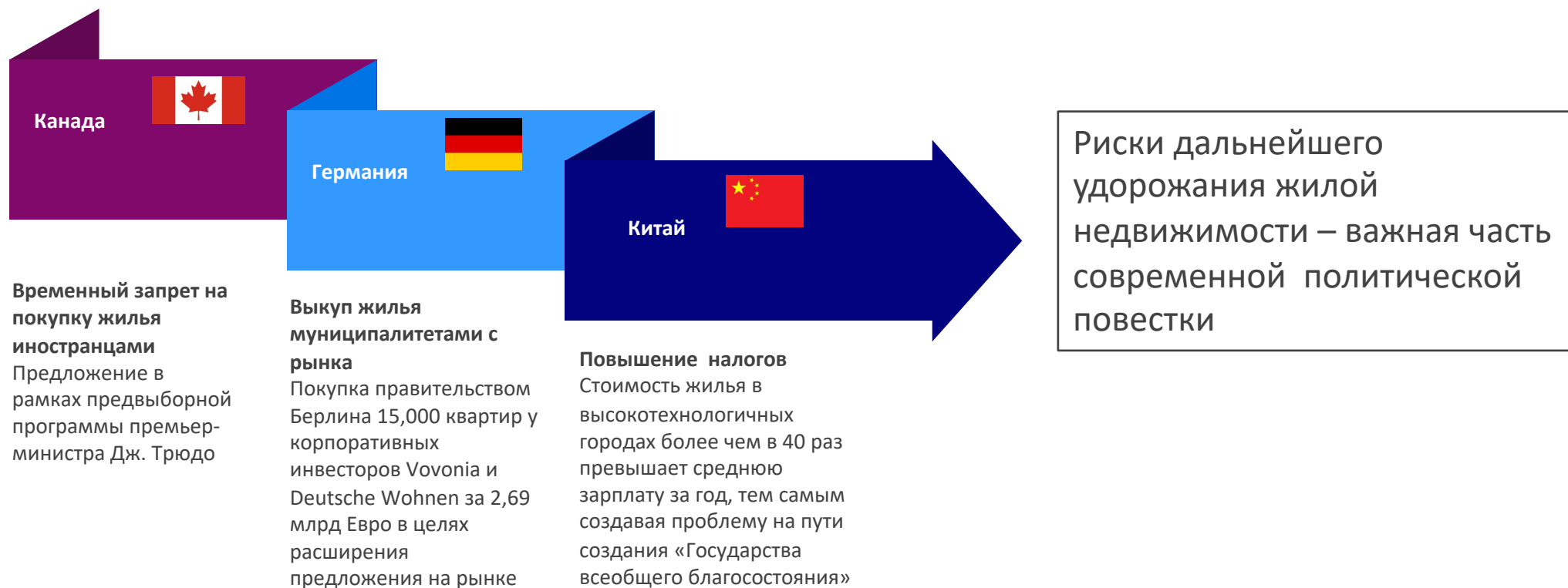


Источник: Savills



Рост стоимости жилья как глобальный тренд (3)

Ценообразование в жилье начинает переходить из экономической проблемы в политическую





Ключевые выводы



Рост стоимости недвижимости и отставание доходов от цен за кв.м – глобальный тренд, ускоренный мягкой монетарной политикой и инфляцией, в связи с чем население стремится сохранить капитал через покупку недвижимости. В ряде стран рост стоимости жилья становится важным политическим вопросом.



Несмотря на признаки стабилизации спроса, вызванного изменениями программы льготной ипотеки, на рынок приходят новые программы субсидирования ставок от девелоперов и новый формат семейной ипотеки. Предложение все ещё существенно ниже показателей в 2019-2020 гг.

Правила игры для девелоперов изменились - они больше не под давлением. Но круг игроков на рынке жилья будет сужаться благодаря консолидации.



Формируется новая реальность цен на жилую недвижимость, которая не дает объективных предпосылок на снижение цен в ближайшие несколько лет, в-первую очередь в связи с многофакторным ростом стоимости девелопемента.





ГАЗПРОМБАНК

Спасибо за внимание!